



## Planbeskrivning

**Detaljplan för Hågelby hage (del av Eriksberg 2:136 och Lindhov 15:24),  
plannr 51-06**

### Samrådshandling



*Ortofoto med planområdet inom röd streckad linje.*

## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
Planhandlingar .....	4
Utredningar.....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Planförslaget .....	6
Planförfarande.....	7
Plandata .....	7
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>8</b>
Översiktliga planer.....	8
Riksintressen.....	10
Kulturmiljölagen.....	11
Planprogram och visionsdokument.....	11
Detaljplaner .....	12
Undersökning av betydande miljöpåverkan .....	14
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</b> .....	<b>16</b>
Landskapsbild, kulturmiljö och natur .....	16
Miljöförhållanden .....	25
Risk för farligt gods.....	28
Bebyggelse.....	29
Friytor .....	33
Trafik .....	34
Teknisk försörjning .....	36
Administrativa frågor.....	37
<b>Genomförande</b> .....	<b>38</b>
Organisatoriska frågor .....	38
Fastighetsrättsliga frågor .....	39
Ekonomiska frågor.....	41
Tekniska frågor.....	42

<b>Konsekvenser av planens genomförande .....</b>	<b>43</b>
Sammanfattning av MKB .....	43
lanspråktagande av jordbruksmark.....	45
Sociala konsekvenser.....	46

## **Inledning**

### **Planhandlingar**

- Plankarta med grundkarta och bestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

### **Övriga handlingar**

- Undersökning av betydande miljöpåverkan (2022-05-04)
- Miljökonsekvensbeskrivning (Tyréns, 2022-12-20)
- Gestaltningsprogram (White arkitekter, 2022-12-15)
- Förstudie för Södra Porten

### **Utredningar**

- Dagvattenutredning (Tyréns, 2022-12-05)
- Riskutredning (Brandskyddslaget, 2022-12-19)
- Geotekniskt utlåtande (Skanska, 2022-12-15)
- Lokaliseringsanalys – ianspråktagande av jordbruksmark (Tyréns, 2022-12-14)
- Naturvärdesinventering (Calluna, 2010-06-02)
- Naturvärdesinventering (Calluna, 2008-12-15)

### **Planens syfte och huvuddrag**

Denna detaljplan är den första etappen i utbyggnaden av Södra Porten som är en del av ett utpekat stadsutvecklingsläge i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2050. Södra Porten utgör en del av norra Botkyrka och omfattar hela Eriksbergsdalen samt en yta norr om E4/E20 (se figur 1). Syftet med Södra Porten är att utveckla platsen med framför allt verksamheter, kontor och handel. Genom denna utveckling skapas nya arbetstillfällen samt mer liv och rörelse på platsen. På så sätt kan Södra Porten medverka till utvecklingen av norra Botkyrka och Stockholmsregionen.



Figur 1 – karta som visar avgränsat område för Södra Porten.

En del av syftet med att utveckla Södra Porten är att knyta ihop de norra stadsdelarna i Botkyrka och att skapa en mer sammanvävd stadsstruktur med nya målpunkter och rörelsemönster. Detta kan göras genom stadsutveckling som stärker kopplingar och överbryggar barriärer. Syftet är även att utveckla och integrera bebyggelsen med den natur, rekreation och kulturmiljö som finns på platsen idag.

Syftet med utvecklingen av Södra Porten är också att skapa fler arbetstillfällen inom kommunen. Idag finns ett underskott av arbetstillfällen i denna del av kommunen och målet är att skapa 4000 nya arbetstillfällen inom Södra Porten. Genom tillskottet av arbetsplatser ökar Botkyrkabornas möjlighet till egenförsörjning och egenmakt genom arbete.

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra för ett hållbart kontors-, verksamhets- och industriområde i linje med det övergripande syftet med Södra Porten.

Detaljplanen ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Bornsjön. En god anpassning till det omgivande landskapet och dess kulturmiljövården har varit en central del i planarbetet och detaljplanens utformning. Anpassning till kulturmiljön säkerställs genom reglering av byggnaders placering, volym, nyttjandegrad och höjdsättning och reglering av växtlighet. Bebyggelsens utformning regleras med utformningsbestämmelser som bland annat styr färgsättning och takutformning.

### Planförslaget

I figur 2 visas en illustrationsplan över planförslaget. Ny bebyggelse föreslås inom kvartersmark med användningarna **K** (kontor), **Z** (verksamheter) och **J** (industri). Omkring bebyggelsen föreslås en lokalgata på kvartersmark för angoring till bebyggelsen. Väster, söder och öster om den nya bebyggelsen föreslås ny parkmark (allmän platsmark **PARK**) och i det nordöstra hörnet föreslås naturmark (allmän platsmark **NATUR**) för bevarande av en befintlig skogsholme.



Figur 2 – Illustrationsplan över planområdet (White arkitekter, 2022-12-16)

### **Planförfarande**

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900. Planen genomförs enligt utökat förfarande, då förslaget bedöms riskera medföra betydande miljöpåverkan.

### **Plandata**

Planområdet ligger i Eriksbergsdalen i norra Botkyrka. Områdets areal är ca 4,5 hektar. Kvartersmarken inom planområdet ägs av Botkyrka Södra Porten AB. Den allmänna platsmarken ägs idag dels av kommunen och dels av Botkyrka Södra Porten AB.

Planområdet gränsar till kommunens mark i norr, söder och öst. Öster om planområdet ligger Hågelbyleden som Trafikverket är väghållare för. Väster om planområdet finns en privatägd fastighet som är planlagd för industriverksamhet.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Stockholms regionala utvecklingsplan – RUFSS 2050

RUFSS 2050 är den gemensamma regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen. Planen visar på regionens långsiktiga utmaningar och uttrycker regionens samlade vilja.

Södra Porten är en del av den växande Stockholmsregionen och ligger mellan de utpekade regionala stadskärnorna Flemingsberg, Kungens Kurva – Skärholmen och Södertälje. Botkyrkas norra stadsdelar är i RUFSS 2050 utpekade som strategiska stadsutvecklingslägen.

Ett strategiskt stadsutvecklingsläge är enligt RUFSS ett kommuncentrum, storregionala eller regionala bytespunkter, områden med en stor befolkning och ibland områden med lågt socioekonomiskt index i behov av utvecklingsinsatser.

Kommunens planering av Södra Porten syftar till att, i linje med RUFSS: s inriktning för ett strategiskt stadsutvecklingsläge, koppla samman kommunens norra stadsdelar till en sammanhängande stadsbebyggelse och att tillföra arbetstillfällen som stärker den lokala arbetsmarknaden. Här finns utmärkta kommunikationer med E4/E20 och Hågelbyleden, gångavstånd till tunnelbana och stombusstrafik. Med tillkomsten av Förbifart Stockholm kortas avstånden och restiden betydligt mellan de sydvästra och norra regiondelarna.

Södra Porten har, som en betydelsefull del i det strategiska stadsutvecklingsläget, stor potential att utvecklas med urbana kvaliteter på ett sätt som kan bidra till att stärka social hållbarhet, inte minst genom tillkomsten av ett stort antal arbetstillfällen och bättre service. Denna detaljplan är en första del av denna utveckling.

### *Bornsjökilen*

Området som sträcker sig från Eriksbergsdalen till Tuna ingår i den regionalt utpekade Bornsjökilen och är en viktig del i den regionala grönstrukturen i Stockholms län. Här finns större, sammanhängande områden med oexploaterad grönstruktur som är viktiga både för den biologiska mångfalden och som rekreationsområden för människor. I Bornsjökilen finns höga naturvärden knutna till det gamla odlingslandskapet där trädbärande jordbruksmark och skogsbete

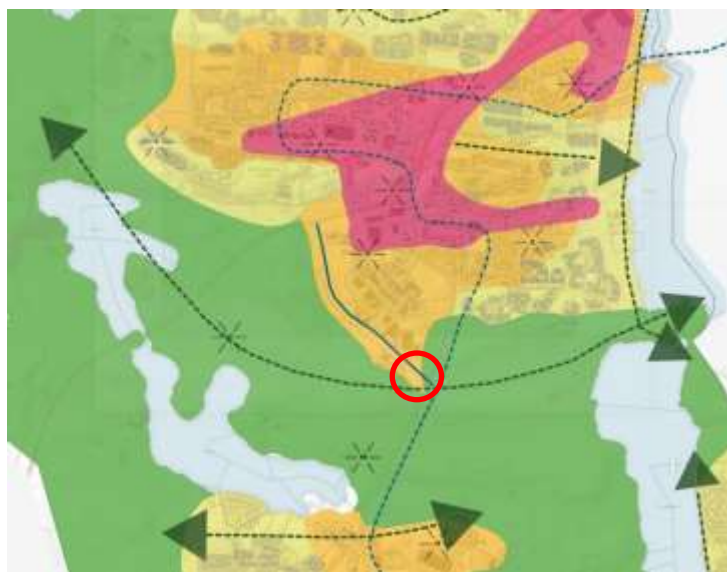


dominerande den historiska landskapsbilden. I Bornsjökilen och i naturmiljöerna kring planområdet finns stora naturvärden knutna till ekmiljöer och äldre barrblandskog, vilket framgår av bland annat Länsstyrelsen i Stockholms läns regionala habitatnätverk.

### Översiktsplan

Botkyrkas översiktsplan antogs i maj 2014. Planområdet är beläget inom det område som i översiktsplanen pekas ut för nya etableringar i området Eriksberg-Södra porten och planeras utgöras av medeltät stadsbygd.

I markanvändningskartan för översiktsplanen finns förslag om en ny sträckning av Hågelbyleden (blå linje) som korsar planområdet. Denna sträckning är inte längre aktuell. I kartan är även en del av planområdet markerat som storstadsnära natur. Söder om planområdet finns ett grönt samband.



Figur 3 – del av översiktsplanens markanvändningskarta med planområdet inringat.

### Kulturmiljöprogram

Planområdet ligger i direkt anslutning till Älvesta som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram från 2014. Kulturmiljöprogrammet pekar ut Älvesta som en välbevarad herrgårdsmiljö med dess grundstruktur i bebyggelse och kulturlandskap.

### Riksintressen

Planområdet ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården, Bornsjön [AB16]. Riksintressets avgränsning och beskrivning har genomgått en revidering år 2021.

Den text som är fetmarkerad i riksintressebeskrivningen nedan är den del av motiveringen och uttrycket som är relevant för planförslaget.

#### *Motivering*

**Herrgårdslandskap** utmed Mälarens södra strand och runt sjöarna Bornsjön och Aspen, **präglad av omfattande lämningar från bronsåldern och järnåldern, kommunikationerna på vatten och till lands**, den tidiga medeltidens sockenindelning och kristnande, och **de stora herrgårdsanläggningarna. (Odlingslandskap, herrgårdsmiljö, fornlämningsmiljö, kommunikationsmiljö, kyrkomiljö, sockencentrum.)**

#### *Uttryck för riksintresset*

**Bronsåldersmiljöerna med skärvtenshögar och hällristningar samt talrika gravar, däribland flera monumentala rösen. Fornborgarna och de stora gravfälten från järnåldern**, bland annat ett gravfält med stora högar vid Norsborg, vilket kan kopplas till de övergivna enheterna Borg och Hundhamra. Botkyrka pilgrimskyrka belägen invid den gamla landsvägen och i ett väl synligt läge i landskapet. De till kyrkan och sockencentrumet hörande boställena och andra byggnaderna, kyrkoherdebostället Hammarby, klockargården, fattighuset och kyrkskolan. Salems kyrka med sitt karakteristiska torn och synliga läge, samt de till kyrkomiljön tillhörande klockarbostaden och skolan. **Övergivna by- och gårdstomter. Gamla vägsystem** samt bryggor och hamnplatser som speglar kommunikationerna på vattnet. **Det av storgodsdriften präglade landskapet med en rad herrgårdsanläggningar från i huvudsak 1700-talet**, vid Vällinge, Sturehov, Norsborg, Ladvik, Bergaholm, Fågelsta, Lindhov (i huvudsak uppförda i Gustaviansk stil) och **Älvesta (med tydliga drag av karolinsk stil)**, med uttryck för estetiska ambitioner, så som alléer, parker av såväl franska som engelska typer. Ekonomibygnader, arbetarbostäder och underlydande torp som uttryck för herrgårdarnas sociala och ekonomiska struktur. Äldre lantlig bebyggelse som exempelvis Hallinge, Lundby, Oxelby, Övre och Nedre Söderby, samt Talby.

### **Kulturmiljölagen**

Inom och i anslutning till planområdet finns fornlämningar som är skyddade enligt andra kapitlet i kulturmiljölagen.

### **Planprogram och visionsdokument**

Planområdet finns med i planprogram för områdena Hågelby, Eriksberg och Lindhov från 2011 samt i förstudie för Södra Porten som är ett visionsdokument.

Planprogram för områdena Hågelby, Eriksberg och Lindhov

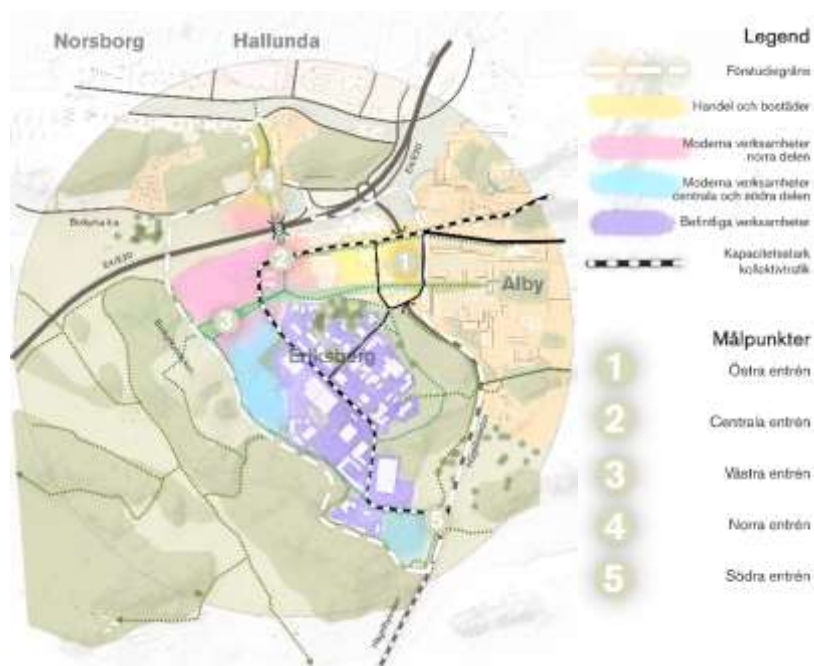
I detaljplaneprogrammet för områdena Hågelby, Eriksberg och Lindhov från 2011 studeras området för Södra Porten och hur en ny entré till Botkyrka och Stockholm skulle kunna skapas. I programmet beskrivs Eriksbergsdalens potential att utvecklas med fler företag och arbetsplatser.

Det finns väsentliga skillnader mellan programmet och förstudien för Södra Porten. I programmet föreslås Hågelbyleden i nytt läge i utkanten av Eriksbergsdalen och en ny trafikplats till E4/E20 öster om Botkyrka kyrka. Dessa planer är inte längre aktuella. I förstudien är istället Hågelbyleden kvar i befintligt läge och stärkta kopplingar mellan kommunens stadsdelar föreslås.

### **Förstudie för Södra Porten**

Parallellt med denna detaljplan har ett arbete med en förstudie för Södra Porten pågått. Förstudien är ett visionsdokument och visar en övergripande idé om den fysiska utvecklingen av Södra Porten.

I förstudiens visionsstruktur är planområdet utpekad som en del av utbyggnaden av ett modernt verksamhetsområde. Med ett modernt verksamhetsområde menas byggelse som kan innehålla många olika användningar - kontor såväl som produktion och industri. Verksamhetsområdet beskrivs i förstudien med en hållbar profil, både vad gäller bebyggelsen, dess innehåll och de offentliga rummen. Vid planområdet är även en entré utpekad. Detta är den södra entrén in till Södra Porten. Förstudien planeras godkännas i kommunstyrelsen i januari 2023.



Figur 4 – Visionsstruktur för Södra Porten.

Inom förstudien finns även hållbarhetsmål och -strategier som används i planarbetet.

### Detaljplaner

Större delen av planområdet är inte planlagt. I den västra och norra delen av planområdet gäller "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för kv Segersby m fl" från 1987-06-10 (52-50). Genomförandetiden för stadsplanen har gått ut. De delar av stadsplanen som ligger inom planområdet är planlagda som park (i väster) och gata (i norr), se figur 6.



*Figur 5 – karta som visar att för del av planområdet gäller stadsplan (52-50) och norr om planområdet ligger detaljplan (51-04).*



*Figur 6 – del av stadsplan (52-50).*

I norr gränsar planområdet till detaljplan för Segersby 2 (51-04) från 2017-08-07. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 7 – Detaljplan för Segersby 2 (51-04) från 2017.

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

För detaljplaner ska kommunen göra en undersökning om ett förslag till detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Om undersökningen kommer fram till att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska detaljplanen miljöbedömas.

#### Särskilt beslut

Detaljplanens genomförande bedöms sammantaget kunna medföra betydande miljöpåverkan och därmed behöver en strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB utföras. Underlag för bedömningen är Undersökning av detaljplan A Södra Porten (2022-05-04).

Ett utrednings- och avgränsningssamråd har även hållits med länsstyrelsen (2022-09-05). Enligt samrådets bedömning är betydande miljöaspekter natur- och kulturmiljövärden och landskapsbild som är av betydelse för riksintressets uttryck.

### Nollalternativ

Sedan 2018 används den största delen av marken inom planområdet för upplag av stenmassor från bygget av E4 Förbifart Stockholm. Tidigare användes marken som jordbruksmark. Det är i nuläget oklart om det är möjligt att återställa marken till brukningsvärd jordbruksmark. Enligt utrednings- och avgränsningssamrådet bör därför bedömning av planförslagets effekter och konsekvenser vara ett nollalternativ där marken alltjämt är brukningsvärd. I framtiden MKB och denna planbeskrivning har detta nollalternativ använts.

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

I detta kapitel beskrivs platsens förutsättningar och de förändringar av platsen som planförslaget innebär. Föreslagna förändringar och dess konsekvenser står i slutet av varje avsnitt.

### **Landskapsbild, kulturmiljö och natur**

Planområdet ligger i ett kulturmiljölandskap där landskapsbild, kulturvärden och natur är nära sammankopplade. Sedan 2018 används den största delen av marken inom planområdet för upplag av stenmassor från bygget av E4 Förbifart Stockholm. Innan stenmassorna lades dit var marken jordbruksmark.

#### **Landskapsbild och kulturmiljö**

Planområdet ligger i ett sprickdalslandskap där dalgångarna bildar tydliga stråk som ger utblickar och riktningar åt landskapet. Planområdet är beläget i västra delen av den dalgång som bildar ett stort öppet landskapsrum mot Älvesta gård i öster. Inom planområdet finns en skogsholme och norr om området stora, bredkroniga ekar. Dessa gör att det skapas mindre landskapsrum i denna del av den stora dalgången.

I nordväst gränsar planområdet till industriområdet Eriksbergsdalen med storskaliga byggnader och trafikytor. Dessa döljs till viss del av vegetationsridåer som bildar en skärm mot det öppna landskapet i öster. Dalgångens västra, lite mer småskaliga, del påverkas emellertid av att Hågelbyleden och en storskalig kraftledning skär genom dalgången. Söder om planområdet finns naturbetesmarken Hågelby hage med ett stort järnåldersgravfält som för några år sedan har gallrats och stängslats. Idag är det halvöppet och genomsiktligt och betas av nötkreatur.

Innan stenmassornas tillkomst utgjordes planområdet av jordbruksmark som visuellt var en naturlig del av landskapet kring Älvesta gård. Planområdet ingår i det långa öppna landskapsrummet i dalgången mot Älvesta. Hela dalgången har stark karaktär av jordbrukslandskap. Skogsholmen vid Hågelbyleden, de stora ekarna norr om planområdet och kopplingen till den halvöppna betesmarken i Saltbergsskogen förstärker denna karaktär. Planområdet är väl synligt från dalgången i öster, liksom från åkerområdet med ekar i norr och från Botkyrkabacken i nordväst.



Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Bornsjön [AB16] (se **Riksintresse**). Inom uttrycken för riksintresset finns odlingslandskapet och herrgårdslandskapet. Därför är påverkan på riksintresset nära sammanhängande med påverkan på landskapsbilden.



*Figur 8 – Dalgången, sedd från Älvesta (foto Tyréns).*



*Figur 9 – Ekar norr om planområdet. Vy från Kumla gårdsväg (foto Tyréns).*



*Figur 10 – Hågelby hage med sitt stora järnåldersgravfält har genom gallringar och betesdrift fått en halvöppen hagmarksliknande karaktär (foto Tyréns).*

#### *Planförslagens konsekvenser*

Konsekvenserna av planförslaget beror på om man utgår från att platsen är belagd med stenmassor som den är idag eller jordbruksmark som den var tidigare. I detaljplanen jämförs planförslaget med jordbruksmark (se Nollalternativ.)

I detaljplanen föreslås ny bebyggelse (se avsnittet **Bebyggelse**) som är anpassad i utbredning, höjd och gestaltning till landskapet och kulturmiljön. Planförslaget är utformat så att byggnaderna ska följa topografin i landskapet, där högre byggnader ansluter till höjdpartierna och lägre byggnader finns i mitten.

Planförslaget har anpassats till två kulturhistoriska siktlinjer i landskapet. Dels från vägen som leder till Älvesta herrgård i öster med en vy västerut och dels från gravkullen i söder med en vy norrut.

Inom siktlinjen från öster har bebyggelsen inom planområdet anpassats i höjd för att inte sträcka sig över trädtoppsiluetten längs med dalgången, se figur 11. För att göra bebyggelsen mindre påtaglig i landskapet föreslås även växtlighet med stora träd framför bebyggelsen längs med Hågelbyleden. Växtligheten regleras i detaljplanen med användningen allmän platsmark **PARK** samt en egenskapsbestämmelse om att en skyddsplantering ska anordnas innan slutbesked medges:

skydd: Skyddsplantering ska anordnas före slutbesked ges.

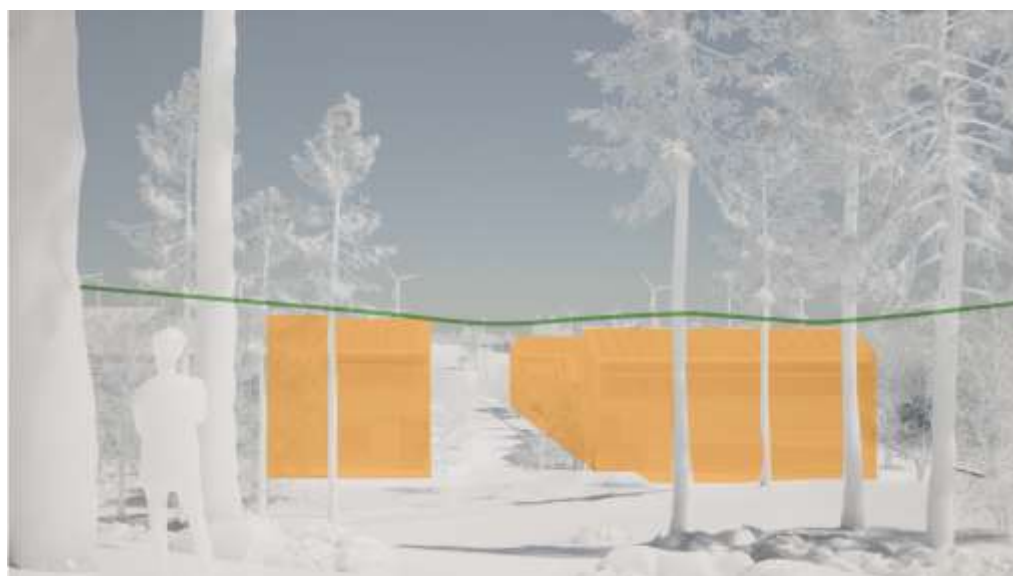
Den andra siktlinjen går från gravkullen söder om planområdet och norrut. Inom planförslaget finns en lokalgata där sträckningen har utformats för att ge fri sikt genom bebyggelsen från gravkullen och norrut. På samma sätt säkerställs sikten från gamla Hågelbyvägen norr om planområdet genom bebyggelsen mot gravkullen och höjdryggen.



Figur 11 – Illustration över planförslaget med vy från öster. Bebyggelsen skymtar bakom två trädader med fullvuxna träd.



*Figur 12 – Illustration över planförslaget med vy från öster. Bebyggelsen skymtar bakom två trädrader med fullvuxna träd. Grön linje visar höjdryggen.*



*Figur 13 – Illustration över planförslaget med vy från gravkullen i söder. Föreslagen bebyggelse i orange och lokalgata däremellan. Grön linje visar höjdryggen.*



*Figur 14 – Illustration över planförslaget med vy från gamla Hågelbyvägen (idag en gång- och cykelväg) norr om planområdet. Föreslagen bebyggelse i orange och lokalgatan däremellan. Grön linje visar höjdryggen.*

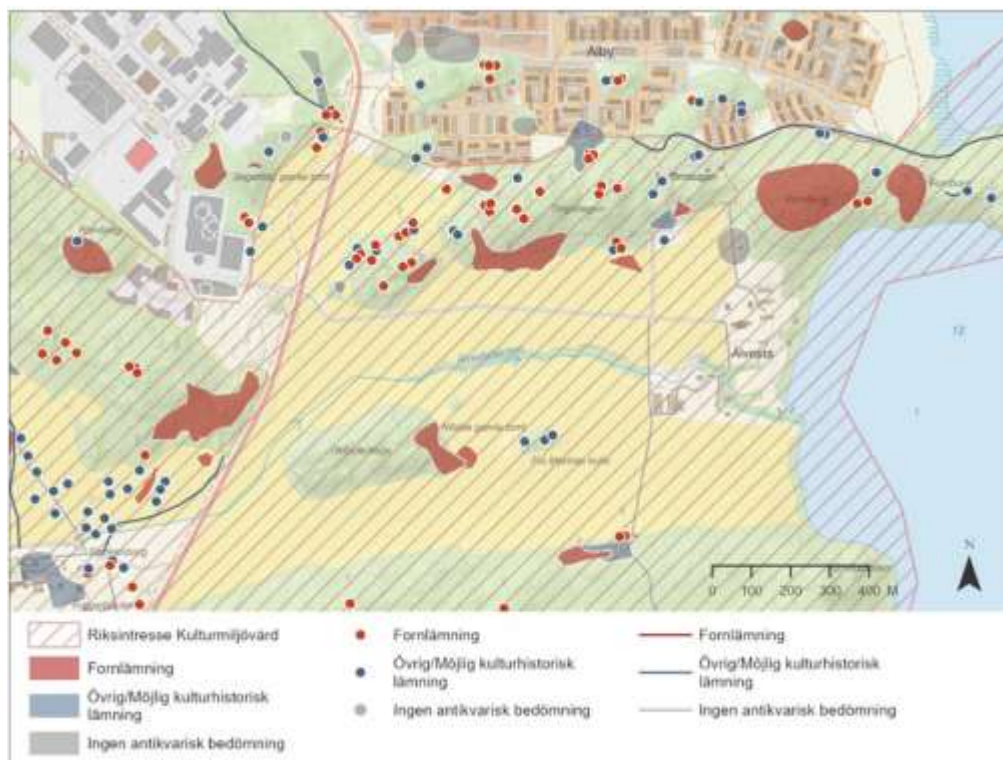
Läs mer om hur bebyggelsens struktur, placering, skala och omfattning, utformning och material förhåller sig till landskapsbild och kulturmiljö i avsnittet **Bebyggelse**.

#### Fornlämningar

Fornlämningarna på platsen ingår också som ett uttryck för riksintresset för Bornsjön.

I den södra delen av planområdet finns fornlämningsområdet till ett av de större gravfälten i bygden (L2017:1705), med omkring 100 gravar. Gravfältet är anlagt under hela järnåldern (500 f.Kr. – 1050 e. Kr.) och har sannolikt hört till Hågelby under förhistorisk tid. Fornlämningsområdets avgränsning är osäker och behöver utredas vidare.

Det har även funnits en fornlämning och fornlämningsområde i den nordvästra delen av planområdet som nu är undersökt och borttagen. Denna var en boplats (L2017:1600), sannolikt från bronsålder (1800 f.Kr. – 500 f.Kr.). Boplatsen nyttjades samtidigt som de bronsåldersrösen som pryder krönlägena i landskapet, anlades.



Figur 15 – Karta över fornlämningar i anslutning till planområdet samt utbredning på området av riksintresse för kulturmiljövården, Bornsjön [AB 16].

### Planförslagets konsekvenser

Eftersom boplatserna och dess fornlämningsområde i den nordvästra delen av planområdet räknas som delvis undersökt och borttagna har planförslaget inte tagit höjd för något hänsynsavstånd där. Inom detaljplanen föreslås på denna plats delvis användningen allmän platsmark för **PARK** och delvis kvartersmark för **K** (kontor), **Z** (verksamheter) och **J** (industri).

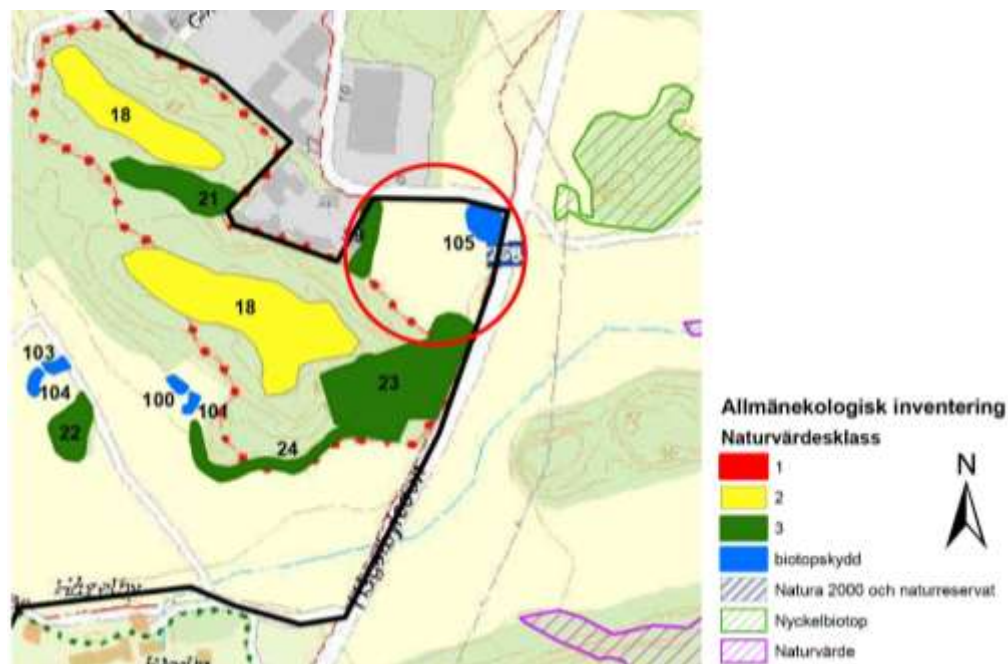
För gravfältet som ligger söder om planområdet föreslås i detaljplanen ett avstånd på cirka 42 meter mellan fornlämningsområdet gräns (enligt Riksantikvarieämbetets avgränsning) och ny bebyggelse. Inom detta avstånd regleras marken som allmän platsmark för **PARK** och kvartersmark med **prickad mark** (område som inte får förses med byggnad) där en ny lokalgata föreslås. Marken mellan fornlämningsområdet och den nya bebyggelsen ska utgöras av natur med öppen vätlighet, liknande en parkyta. Längs med lokalgatan ska bebyggelsens entréer finnas (se avsnittet **Bebyggelse**) som skapar en framsida mot denna plats.

## Naturmiljö

I figur 16 illustreras inventerade naturvärden och biotopskydd. I västra delen av planområdet finns ett smalt naturvärdesobjekt med ”klass 3 – naturvärde”, Inom området finns sju ekar med en stamdiameter på 75 centimeter eller mer, och lika många med klenare diameter. Den grövsta dubbelstammiga ekens stamdiameter är cirka 140 centimeter och är därför troligtvis ett ”särskilt skyddsvärt träd” enligt Naturvårdsverkets definition. Ekarnas naturvärden kommer att öka i takt med att de blir större och äldre.

I detta område finns även en grupp om tolv aspar, där tio av dem har en stamdiameter på 40 centimeter eller grövre. Flera av de grövre asparna har uthackade håligheter, och dessa innefattas därmed (liksom den grövsta eken) av Naturvårdsverkets definition av ”särskilt skyddsvärda träd”.

I nordöstra hörnet av planområdet finns ett område som förefaller vara en tidigare åkerholme, markerat med blå färg i figur 16. Eftersom området nu omges av väg på två sidor omfattas den enligt Naturvårdsverkets definition inte av det generella biotopskyddet (MB 7 kap. 11§). Området benämns därför i stället som skogsholme.



Figur 16 – Inventering av naturvärdesklasser samt biotopskydd (Calluna, 2008).

### *Planförslagets konsekvenser*

I den västra delen av planområdet föreslås allmän platsmark som **PARK**. Därmed bevaras de naturvärdesobjekt med ekar och aspar som finns där. Detta område föreslås även tillgängliggöras för rekreation genom att anlägga en gångstig från Kumla gårdsväg in i planområdet. Denna gångstig ansluts i den södra delen av planområdet till den befintliga gångväg (tidigare elljusspår) som finns i naturområdet söder om planområdet. De identifierade skyddsvärda träden skyddas genom följande planbestämmelse:

- n<sub>2</sub> Ekträd med en stamdiameter på minst 70 cm och aspträd med en stamdiameter på minst 40 cm får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

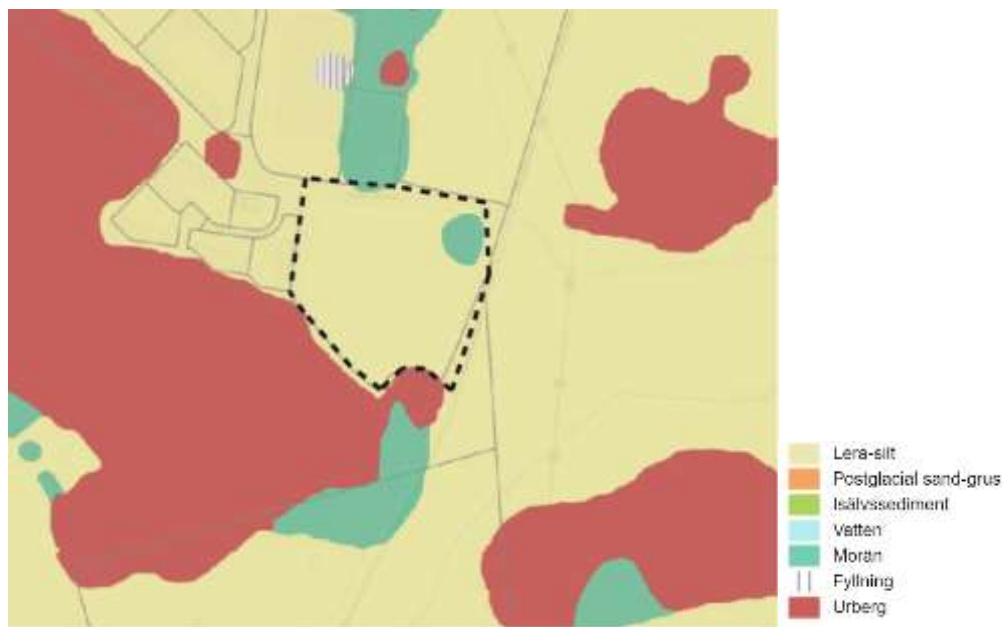
Skogsholmen i det nordöstra hörnet av planområdet föreslås vara allmän platsmark som **NATUR** och kommer i stort sett inte att förändras gentemot idag.

Planförslaget kan påverka grön infrastruktur eftersom en större andel av planområdets yta hårdgörs. Planförslaget kan dels påverka att en möjlig livsmiljö för pollinatörer försvinner när marken hårdgörs dels att bebyggelse med barriäreffekt etableras i ett regionalt och kommunalt viktigt spridningsstråk för barrskogsarter och för sand- och gräsmarksarter. Konsekvensen bedöms bli en liten till måttlig försämring av de lokala spridningssambanden för barrskogsarter (ingen livsmiljö försvinner), och en måttlig negativ försämring av de lokala spridningssambanden för sand- och gräsmarksarter (livsmiljöer i viktigt spridningsstråk försvinner). Den nya bebyggelsen kan även antas påverka klövviltets rörelser genom området, med den eventuella effekten att djuren i högre grad rör sig över eller i anslutning till Hågelbyleden, med en förhöjd risk för viltolyckor som följd.

### Geotekniska förhållanden

Större delen av marken i området består av postglacial lera. Marken för skogsholmen i nordost består av morän. Då marken i huvudsak består av lera finns normalt risk för sättningar om grundvattennivån ändras vid en exploatering. Marken har dock under några år kompakterats genom att stora mängder stenmassor lagrats på platsen. Området täcks idag av bergmassor. I kommande planering bör det säkerställas att varken ditlagda bergmassor eller befintliga jordarter utgörs av sulfidhaltiga massor/jordarter.





Figur 17 - Jordarter inom och omkring planområdet.

### *Risk för ras och skred*

Direkt öster om planområdet, vid Hågelbyleden, finns ett område utpekad som aktsamhetsområde med avseende på markstabilitet. Aktsamhetsområdet innebär att här finns risk att vid uppfyllnader generera markrörelser i form av skred. Enligt utlåtande från Skanska (2022-12-15) har stabilitetsberäkningar utförts inom större delen av planområdet och utifrån dessa bedöms ingen risk föreligga för skred.

### **Miljöförhållanden**

#### Radon

Den norra delen är klassad som lågriskområde för markradon och den södra delen som normalriskområde.

#### Luft

Den förhärskande vindriktningen är från sydväst och det öppna området är väl-ventilerat. Miljö kvalitetsnormerna för luftföroreningarna kvävedioxid och partiklar (PM10) klaras med marginal enligt gjorda beräkningar som Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbund utfört för år 2020.

## Vatten

Området ligger inom Älvestaåns avrinningsområde. Älvestaån är utpekad som en vattenförekomst med måttlig ekologisk status. Den klarar inte god ekologisk status på grund av övergödning och morfologiska förändringar. Älvestaån klarar inte god kemisk status på grund av PFOS och kvicksilver och PBDE. De två sistnämnda är dock undantagna då de överskrids generellt.

Miljö kvalitetsnormen god ekologisk status ska följas år 2033 och god kemisk status 2027. Planområdet berör ingen grundvattenförekomst. Södra delen av planområdet riskerar att översvämmas vid händelse av skyfall.

### *Planförslagets konsekvenser*

En dagvattenutredning (Tyréns, 2022-12-05) har tagits fram med syftet att undersöka hur den föreslagna exploateringen påverkar dagvattenbildningen samt bedöma förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) för kvartersmark och allmän platsmark genom infiltration eller fördröjning enligt Botkyrka kommuns dagvattenpolicy.

Utredningen har utgått från att planområdet består av jordbruksmark, det vill säga utan hårdgjorda ytor. Därför kommer planförslaget att medföra att det beräknade dimensionerande flödet ökar med cirka 110 % efter exploatering. Detta medför att flödes- och föroreningsbelastningen på recipienten Älvestaån kommer att öka efter exploateringen om inte en fördröjning och rening av dagvattnet implementeras.

Enligt Botkyrka kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska 20 mm nederbörd inom ett utredningsområdes hårdgjorda ytor fördröjas lokalt. Utifrån denna riktlinje har utredningen resulterat i en minsta erforderlig utjämningsvolym på cirka 440 m<sup>3</sup>. Minst denna utjämningsvolym krävs även för att uppnå en rening som inte äventyrar recipienten Älvestaåns miljö kvalitetsnormer.

För att uppnå tillräcklig rening av dagvatten inom utredningsområdet föreslås ett dagvattensystem enligt nedan:

- Dagvatten som bildas på kvartersmark leds till skelettjordar längs kvartersmarkens lokalgata som sedan leds vidare till svackdiken utanför området via dräneringsrör i botten av dagvattenlösningarna.
- Det föreslagna dagvattensystemet har en total utjämningsvolym på 440 m<sup>3</sup>.

- Inom utredningsområdet kommer vägar, diken samt orörda öppna ytor att utgöra sekundära avrinningsvägar vid skyfall.

Föreslagna åtgärder medför en lägre belastning på recipienten avseende de föroreningar som förhindrar att recipienten når god ekologisk och kemisk status utom för kvicksilver.

För att säkerställa att föreslagna dagvattenlösningar anordnas inom kvartersmarken finns denna bestämmelse i plankartan:

n1 Endast 90 % av marken får hårdgöras. Den del som inte får hårdgöras ska vara tillgänglig för infiltration och rening av dagvatten.

#### Buller

Delar av planområdet är utsatt för buller från trafik på Hågelbyleden och Kumla gårds väg, se figur 18. Då planområdet planeras användas för kontors-, verksamhets-, och industriändamål bedöms bullernivåerna inte medföra någon olägenhet för människors hälsa. Därför har ingen bullerutredning tagits fram i samband med planförslaget.



Figur 18 – Bullernivåer från vägar inom och omkring planområdet. Ekvivalent ljudnivå för dygn i dB(A) (Botkyrka kommun, 2006).

### Risk för farligt gods

En riskanalys har gjorts som visar en inventering och värdering av aktuella risker samt föreslår hur dessa ska hanteras vid utveckling av området.

Analysens inventering visar att olycka vid transporter av farligt gods på Hågelbyleden och Kumla gårdsväg utgör de mest aktuella riskerna att beakta i planområdets närhet. Vägarna utgör sekundära transportleder för farligt gods vilket innebär att Länsstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd på minst 40 meter till planerade verksamheter. Antalet transporter är dock mycket begränsat och omfattar till stor del transporter med styckegods. Tanktransporter med drivmedel och gasol förekommer också. Bedömningen är att avsteg kan göras från Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd.

En kvalitativ bedömning av möjliga olycksrisker har genomförts. Denna visar att påverkan på risknivån inom planområdet bedöms vara låg men att planförslaget behöver ta hänsyn till transporter på de studerade vägarna.

#### Planförslagets konsekvenser

För att hantera identifierade risker och sänka risknivån inom planområdet har planförslaget anpassats till ett antal riskreducerande åtgärder.

Längs med Hågelbyleden föreslås bebyggelse på ett avstånd om 25 meter från väggkant vilket bedöms vara ett tillräckligt stort riskavstånd från vägen. Längs med Kumla gårdsväg föreslås bebyggelse på ett avstånd om 11 meter från väggkant. Detta avstånd bedöms vara tillräckligt utifrån planförslagets avsikt att skapa ett tryggare gaturum längs med Kumla gårdsväg. Läs mer om utveckling av vägar i avsnittet **Trafik**.

Samtliga ytor utomhus inom 25 meter från väggkant på Hågelbyleden och Kumla gårdsväg har i planförslaget utformats så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Inom 40 meter från Hågelbyleden och Kumla gårdsväg ska den föreslagna bebyggelsen som vetter direkt mot någon av de aktuella vägarna utan framförliggande bebyggelse utföras med följande åtgärder:

- Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse ska det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från Hågelbyleden samt Kumla gårdsväg.

- Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot en trygg sida, det vill säga bort från Hågelbyleden och Kumla gårdsväg.
- Fasader som vetter direkt mot Hågelbyleden och Kumla gårdsväg ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.
- Fönster i fasader som vetter direkt mot Hågelbyleden och Kumla gårdsväg ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster tillåts vara öppningsbara.

För att säkerställa att utrymningsvägar finns bort från Hågelbyleden och Kumla gårdsväg finns följande bestämmelser i plankartan:

- b<sub>1</sub> Utrymningsvägar ska finnas bort från Kumla gårdsväg.  
b<sub>2</sub> Utrymningsvägar ska finnas bort från Hågelbyvägen.

### **Bebyggelse**

Planområdet är idag obebyggt. Inom planområdet finns ditlagda stenmassor från markarbete med Förbifart Stockholm för att förbelasta marken och göra bebyggelse möjlig. Innan stenmassornas ditplacering utgjordes marken av jordbruksmark.

Den bebyggelse som finns i närheten av planområdet ligger inom Eriksbergsdalen som är ett handels-, verksamhets- och industriområde. Planområdet är beläget i den sydligaste ytterkanten av Eriksbergsdalen. Direkt väster om planområdet finns industribebyggelse med blandade verksamheter. Bland andra finns där en verksamhet som tillverkar betongelement och en annan som levererar och reparerar husbilar. Bebyggelsen består till största delen av lagerlokaler, mindre kontors- eller verksamhetsbyggnader i två våningar och baracker. Bebyggelsen är placerad cirka 15-20 meter från gatan. Ytorna mellan gata och byggnad används till parkering, angöring, leverans och upplag. Fastigheterna omges av stängsel.

Norr om planområdet finns industribebyggelse med bland andra ett tvätteri. Även denna bebyggelse är indragen från vägen och fastigheten omges av stängsel.

I nordöst och syd är marken obebyggd och utgörs av öppna landskap och skog.

### Planförslagets konsekvenser

Inom detaljplanen föreslås ny bebyggelse inom kvartersmark med användning för kontors-, verksamhets-, och industriändamål (**K, Z, J**). Föreslagen bebyggelse omfattar cirka 22 000 kvm byggnadsarea.

### Struktur

Bebyggelseförslagets struktur utgår från platsens topografi och omgivande landskap. Den föreslagna bebyggelsen har utformats i höjd och volym så att den underordnar sig de trädbevuxna höjdryggarnas siluett i landskapet (se avsnittet **Landskapsbild, kulturmiljö och natur**).

### Placering

Placering av byggelsen regleras med prickad mark samt placeringsbestämmelser:



Prickmark; marken får inte förses med byggnad

- p<sub>1</sub> Byggnad ska placeras med långsidan mot användningsgräns.  
p<sub>2</sub> Byggnad ska placeras mot administrativ- och egenskapsgräns.

Motivet till dessa planbestämmelser är att anpassa bebyggelsens placering till omgivande landskap och gatumiljöer både inom och utanför planområdet.

Längs med Kumla gårdsväg ska bebyggelsen placeras med långsidan mot vägen i syfte att skapa ett tydligare och tryggare gaturum. Byggnaderna bygger upp gaturummet och gör det överblickat och befolkat. Genom denna placering undviks även upplagsområde mellan vägen och bebyggelsen vilket bidrar till ett mer välkomnande intryck i det offentliga rummet.

I kvartersmarkens södra del ska byggnaderna placeras längs med lokalgatan, även där med syftet att skapa ett tydligare gaturum och för att styra lastningsytorna bort från gatan. Det blir därmed ett bra samspel mellan kvartersmarken (bebyggelse och lokalgata) och den allmänna platsmarken (park) som sedan sträcker sig vidare mot hagmarken och gravkullen i söder.

### Skala och omfattning

Bebyggelsens höjd föreslås regleras med följande bestämmelser i plankartan:



Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.



Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

Höjderna på bebyggelsen är anpassade till landskapet och underordnar sig höjdryggarnas trädktopphöjd.

Där byggnadshöjd regleras finns även en bestämmelse om takvinkel. Byggnadshöjd och takvinkel regleras för bebyggelsen längs med Hågelbyleden och Kumla gårdsväg samt mot gravfältet. Motivet till detta är att bryta upp och få en variation i bebyggelsen. Takvinklarna är också anpassade till möjlighet för solceller på taken.

I den centrala delen av planområdet regleras bebyggelsens höjd med nockhöjd eftersom där inte finns någon reglering om takvinkel. I denna del kan taken vara plattare.

#### *Utformning och material*

För utformningen av bebyggelsen har några delar pekats ut som särskilt viktiga och som regleras i plankartan. Bebyggelsens utformning föreslås regleras med följande bestämmelser:

- f<sub>1</sub> Entréer ska finnas mot administrativ- och egenskapsgräns.
- f<sub>2</sub> Entréer ska finnas mot användningsgräns.
- f<sub>3</sub> Där byggnad ej uppförs ska plank eller staket med en maximal öppenarea om 50 % finnas mot PARK.
- f<sub>4</sub> Byggnader ska utformas så att de emellan sig har variation i färgsättning, materialval och fasadutformning.
- f<sub>5</sub> Byggnad ska placeras med gavel mot Hågelbyleden.
- f<sub>6</sub> Kulörer på byggnadsverk och plank/staket ska ha dova och matta färger som inte upplevs som framträdande i landskapet.



Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen.

Motivet till bestämmelserna  $f_1$  och  $f_2$  är att styra entréer för personal, besökare, med flera, till byggnadernas framsidor. Längs med Kumla gårdsväg ska entréer finnas mot gatan. Bebyggelsen i den södra delen av planområdet, mot gravfältet, ska ha entréer mot lokalgatan. Detta tillsammans med byggnadernas placering (se  $p_1$  och  $p_2$ ) skapar en medveten sortering av bebyggelsens fram- och baksidor. På så sätt styrs även rangerytor till bebyggelsens baksidor. Genom att lägga entréer i dessa lägen kan även tryggheten ökas på platsen.

För bebyggelsen längs med Hågelbyvägen är utformning och gestaltning särskilt viktig eftersom denna bebyggelse möter kulturlandskapet. Den är också viktig för att skapa en trygg passage för gående och cyklister längs med vägen samt för dem som väntar/anländer vid busshållplatsen. Utformningen på bebyggelsen längs med Hågelbyvägen ska vara samstämmig med det omgivande landskapet i färg och material. Skalan på bebyggelsen får heller inte vara för stor och monoton eftersom det ger ett otrött intryck. Därför regleras utformningen i denna del med  $f_4$ ,  $f_5$ ,  $f_6$  samt takvinkel med motiveringen att skapa variation i bebyggelsens utformning och som ska medverka till att bryta ner skalan. Färgsättning på bebyggelsen regleras med  $f_6$  för att bebyggelsen ska harmoniera med landskapet.

Längs med Hågelbyvägen finns även en bestämmelse  $f_3$  om att plank eller staket ska finnas där bebyggelse inte uppförs. Motivet till denna bestämmelse är att skapa en god gestaltning även där bebyggelse inte finns. Genom att ha plank med lite insyn kan rangerytor inom kvarteret döljas. Planken bör gestaltas enligt riktlinjer i gestaltungsprogrammet (2022-12-15).

#### Arbetsplatser

Idag finns cirka 1 250 arbetsplatser i Eriksbergsdalen intill planområdet.

#### *Planförslagets konsekvenser*

I samband med planförslaget möjliggörs nya arbetsplatser. Verksamheterna inom planområdet planeras ha en högre grad av arbetsplatser jämfört med befintliga verksamheter i Eriksbergsdalen.



## Service

Då planförslaget möjliggör nya arbetsplatser tillkommer behov av service. Planområdet ligger i den sydligaste delen av Eriksbergsdalen. I Eriksbergsdalen finns olika typer av service som kan vara relevanta för tillkommande arbetstillfällen. Till exempel finns livsmedelsaffär, varuhus och snabbmatsrestauranger i den norra delen av Eriksbergsdalen, cirka en kilometer från planområdet, och en padelhall cirka 550 meter från planområdet. Full kommersiell service finns i Alby centrum och Hallunda centrum. I samband med utvecklingen av Södra Porten väntas serviceutbudet öka i Eriksbergsdalen.

## Friytor

### Rekreation- och naturmiljö

Söder och väster om planområdet ligger Saltbergsskogen med vandringsleder, naturstiggar och fornlämningar. I den norra delen av skogen finns Botkyrkabacken som tidigare var en skidbacke men som nu är en utsiktsplats. Söder om Saltbergsskogen finns öppna fält som ansluter till Hågelby där det finns park, 4h-gård, café, med mera. Även öster om planområdet finns skog och öppna fält med naturstiggar och rekreation.

Precis söder om planområdet ligger Hågelby hage med sitt stora gravfält från järnåldern. År 2023 kommer en ny vandringsled genom hagen, Saltbergsstigen, att invigas. Längs leden kommer informationsskyltar om ledens kultur- och närmiljöer finnas.

Norr om planområdet slingrar sig en del av gamla Hågelbyvägen som idag är en gång- och cykelväg. Längs med vägen finns flera stora, gamla ekar och däromkring finns öppna fält som planeras restaureras till hagmark. Intill de öppna fälten finns skogsmark med vandringsstiggar. Vägen med dess omgivande natur och landskap har ett högt rekreations- och upplevelsevärde. Den gamla vägsträckningen och det öppna jordbrukslandskapet visar på den historiska kontinuiteten på platsen som också är ett upplevelsevärde.

### *Planförslagets konsekvenser*

I detaljplanen föreslås ny allmän platsmark för parkändamål (**PARK**) som bidrar till rekreation inom planområdet och att tillgängliggöra rekreations- och naturmiljöer utanför planområdet. I den västra delen av planområdet föreslås parkmark för att tillgängliggöra ett befintligt ekstråk. Där kan växtligheten gallras som möjliggör för större träd att växa. En gångstig föreslås anläggas i

denna del mellan Kumla gårdsväg i norr och naturområdet i söder. Längs med gångstigen kan bänkar finnas. Därmed skapas en ny rekreativmiljö som ansluter till befintliga natur- och rekreativmiljöer.

Även mellan gravfältet i söder och den föreslagna kvartersmarken föreslås parkmark. Denna parkmark kan ha en naturlig karaktär och bli en entré för besökare till naturområdet.

I den östra delen av planområdet, mellan kvartersmarken och Hågelbyleden, föreslås parkmark med två trädrader med stora träd. Skogsholmen i den nordöstra delen av planområdet föreslås regleras med allmän platsmark för naturändamål (**NATUR**). Natur- och parkmark bidrar till rekreation för fotgängare och cyklister längs med Hågelbyleden.

Planförslaget tar jordbruksmark i anspråk vilket medför negativa konsekvenser på rekreativ- och naturmiljö i form av upplevelsevärden såsom skogskänsla och utblickar mot öppna landskap. Bebyggelseförslaget ligger i anslutning till skogen där det finns en vandringsstig med utblick mot kulturlandskapet i öster. När byggnader uppförs i närheten av kanten till skogen försvinner delvis det visuella intrycket och utblicken mot de öppna landskapen. De positiva konsekvenser på rekreativ- och naturmiljö som planförslaget medför enligt ovanstående stycken bedöms kunna väga upp mot de negativa konsekvenserna.

### **Trafik**

Gatunät, gång-, och cykeltrafik

Del av Kumla gårdsväg ligger inom planområdets norra del och fortsätter sedan västerut. I nordöst angränsar planområdet till korsningen Kumla gårdsväg/Hågelbyleden. I nordsydlig riktning öster om planområdet går Hågelbyleden.

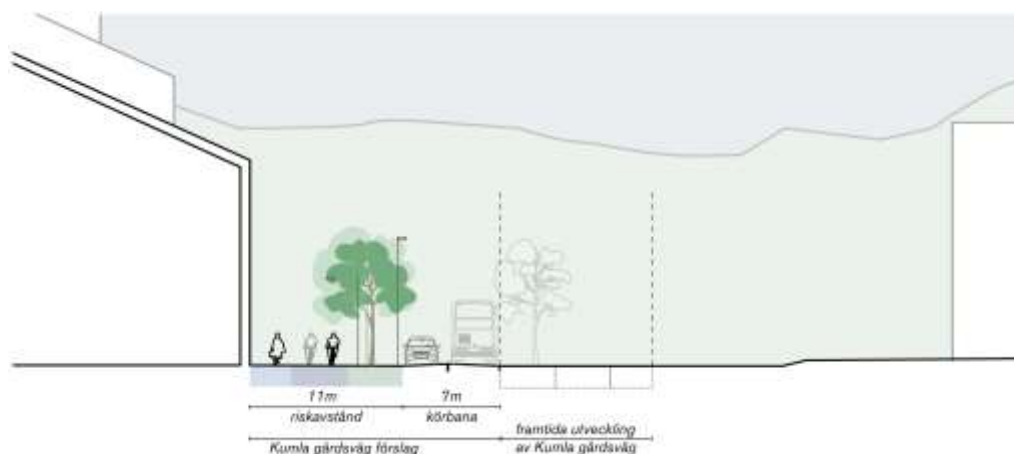
Kumla gårdsväg är en huvudgata för Eriksbergsdalen och sträcker sig från Hågelbyleden i söder, genom verksamhets-, industri- och handelsområdet och ansluter återigen till Hågelbyleden i norr, cirka 350 meter söder om trafikplats Hallunda. Längs gatan finns idag stråk för gång och cykel av varierande standard.

Gatumiljön i Eriksbergsdalen saknar idag många av de attribut som attraherar fotgängare. Infrastrukturen för fotgängare är på sina håll bristande och på delar av vägnätet saknas formella gångbanor, vilket innebär att fotgängare tvingas byta sida. Den höga andelen tung trafik, de breda körbanorna och närheten till E4/E20 ger en trafikintensiv och bullerstörd miljö som ytterligare försämrar upplevelsen för fotgängare.

En ambition med utbyggnaden av Södra Porten är att förbättra gaturummen och skapa en säkrare och mer förutsägbar miljö för alla trafikanter. Kumla gårdsväg planeras bli ett centralt stråk genom området som attraherar fotgängare och cyklister mer än idag.

#### *Planförslagets konsekvenser*

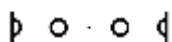
Planförslaget är en första del i att utveckla Kumla gårdsväg till en bättre gatumiljö för framför allt fotgängare och cyklister. I detaljplanen föreslås att en ny gång- och cykelväg anläggs på södra sidan av Kumla gårdsväg, intill den föreslagna bebyggelsen, som ersätter den befintliga gång- och cykelvägen som finns där idag. Mellan gång- och cykelvägen och bilvägen kan även en trädrad finnas. Genom denna utveckling kan en tryggare gatumiljö skapas.



Figur 19 – sektion för Kumla gårdsväg i samband med föreslagen bebyggelse.

Planförslaget innebär också att en ny gata möjliggörs på kvarteretsmark. Gatans funktion är anslutning till den nya bebyggelsen och dess lastningsytor samt att hantera dagvatten från kvarteretsmarken. Gatan planeras bli dubbelriktad och detta kräver en utförlig trafikplanering för att säkerställa trafiksäkerhet vid gatans in- och utfarter mot Kumla gårdsväg.

In- och utfart hänvisas endast till lokalgatans in- och utfarter mot Kumla gårdsväg. Infart från Kumla gårdsväg tillåts inte vid den östra delen av lokalgatan. Begränsningar för in- och utfart regleras med bestämmelse i plankartan:



Utfart och infart får inte anordnas.

En ny gångstig föreslås också anläggas inom parkmark på den västra sidan inom planområdet och leda vidare till naturområdet i söder. Genom denna gångstig tillgängliggörs rekreation och natur inom och intill planområdet.

#### Kollektivtrafik

Busstrafik går längsmed Hågelbyleden och Kumla gårdsväg. En busshållplats finns på Kumla gårdsväg intill planområdets nordvästra del samt på Hågelbyleden vid planområdets östra sida.

#### Bil- och cykelparkering, lastningsytor, utfarter

Bil- och cykelparkering planeras lösas inom varje fastighet. Eftersom det ännu inte är bestämt vilka verksamheter som kommer att finnas inom planområdet har heller inget p-tal definierats.

Lastningsytor ska placeras bort från gatorna, se avsnitt **Bebyggelse**.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning till det kommunala VA-systemet kan ske vid gränsen mellan kvartersmarken och Kumla gårdsväg i den norra delen av planområdet.

##### Värme

Fjärrvärmeledningar finns i närhet till planområdet och därmed finns förutsättningar för att den föreslagna bebyggelsen kan försörjas med fjärrvärme.

##### El

En transformatorstation finns direkt väster om planområdet. Det kan finnas behov av ombyggnad av befintlig station eller en ny station för att kunna försörja planområdet med el. Befintliga elledningar kan behöva flyttas.

#### Avfall

Den lokalgata som kommer att finnas inom kvartersmarken är dimensionerad för sopbil. Sophämtning kommer att kunna ske längs med lokalgatan. Någon mer detaljerad lösning för avfallshantering är inte fastställd.

#### Tele och IT

Teleledningar finns inom och omkring planområdet. Ledningarna kan behöva flyttas.

### **Administrativa frågor**

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och regleras i plankartan.

#### Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning för lokalgatan inom kvartersmark bör skapas, se även Genomförandebeskrivningen. Gemensamhetsanläggning regleras i plankartan:

g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensam väg.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

Tidplan

Nedan anges tidplan för detaljplanearbetet:

Samråd	kvartal 1 2023
Granskning	kvartal 3 2023
Antagande	kvartal 4 2023
Laga kraft	kvartal 4 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Botkyrka kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad och drift av allmän plats såsom väg och park.

Ansvarsfördelning

Botkyrka kommun ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning m.m. prövas vid lantmäteriförrättning. Kommunen ansvarar för upprättande av nödvändiga avtal och överenskommelser.

Botkyrka kommun ansvarar för utförande, drift och underhåll av allmän plats och allmänna vatten- och avloppsledningar. Exploatören ansvarar för och bekostar samtliga arbeten inom kvartersmark. Ekonomiskt ansvar för utförandet av allmän platsmark regleras genom exploateringsavtal med exploatören. Ledningsägarna ansvarar för utbyggnad av ledningar.

Avtal

Befintligt plankostnadsavtal och ramavtal mellan kommunen och exploatören, Botkyrka Södra Porten AB, utgör grunden för det pågående detaljplanearbetet. Innan detaljplanen kan antas ska ett exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet ska ansvars- och kostnadsfördelning regleras

samt övriga förekommande exploateringsfrågor. Mark som utgör allmän platsmark och ägs av exploatören kommer att överlåtas till kommunen, utan ersättning. I avtalet regleras även utbyggnad av allmän plats där utbyggnaden kommer att utföras av kommunen men bekostas av exploatören. Utbyggnad av VA-anläggningar utförs av kommunen och exploatören betalar VA-anslutningsavgift enligt kommunens VA-taxa.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Vid ett fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen är det Lantmäteriet som genom lantmäteriförrättning prövar frågor om fastighetsbildning. För genomförandet är avsikten att nödvändig fastighetsbildning ska överenskommas i exploateringsavtalet och sedan prövas av Lantmäteriet. Det markområde vilket planläggs som allmän plats bör genom fastighetsreglering överföras till Botkyrka kommuns fastighet Eriksberg 2:1.

#### Fastighetskonsekvenser



Figur 20 – Plankarta med utpekade områden för fastighetskonsekvenser. Rödmarkerat område är allmän platsmark från exploatörens fastighet Eriksberg 2:136 som regleras till Botkyrka kommuns fastighet Eriksberg 2:1

#### Eriksberg 2:1

Fastigheten Eriksberg 2:1 ägs av Botkyrka kommun och är en gatu- och naturmarksfastighet. En liten del av fastigheten ingår i detaljplanen och planläggs som allmän plats – park. Delar av exploatörens fastighet Eriksberg 2:136 planläggs som allmän plats och dessa ytor ska fastighetsregleras till Eriksberg 2.1

Överenskommelser om de marköverföringar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande kommer att ske i exploateringsavtalet.

#### Eriksberg 2:136

Fastigheten Eriksberg 2:136 är en fastighet om totalt ca. 40 ha och ägs av exploitören. Den del av Eriksberg 2:136 som ligger inom planområde är till största delen inte detaljplanelagd sedan tidigare.

De delar av fastigheten som ingår i detaljplanen kommer huvudsakligen planeras som kvartersmark för industri, kontor och verksamheter. Del av fastigheten planläggs som allmän plats – väg, park samt natur.

Överenskommelser om de marköverföringar som är nödvändiga för detaljplanens genomförande kommer att ske i exploateringsavtalet. Mark som planläggs som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap har kommunen rätt att lösa in. Fastighetsägare har även rätt att begära att kommunen ska lösa in marken. Rätten för inlösen gäller såväl under som efter genomförandetiden av detaljplanen.

#### Rättigheter

Inom planområdet finns ledningar som tillhör Botkyrka kommun, Skanova och Vattenfall eldistribution AB. I samband med utbyggnad av planområdet kan dessa behöva flyttas och nya rättigheter skapas. Kostnad för eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploitören. Vattenfall har även en befintlig nätstation i planområdets nordvästra del, denna påverkas dock inte av den planerade exploateringen.

För det fall kvartersmarken inom planområdet styckas i flera fastigheter bör gemensamhetsanläggning för väg, och eventuellt dagvattenhantering, bildas för att säkerställa att behoven för samtliga fastigheter inom området kan lösas.



I gemensamhetsanläggning bör samtliga fastigheter i den tillkommande exploateringen ingå.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätt kommer att upprättas i samband med fastighetsbildningen. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka till lantmäteriet för rättigheter inom kvartersmark.

Den nya detaljplanen påverkar inte något markavvattningsföretag.

### **Ekonomiska frågor**

#### Planekonomi

Detaljplanen medför att cirka 22 000 kvadratmeter byggnadsarea för industri, kontor och verksamheter möjliggörs inom exploatörens fastighet. För att genomföra detaljplanen krävs bland annat ombyggnad av Kumla gårdsväg, anläggande av parkmark och att allmänna ledningar ordnas. Exploatören bekostar utbyggnad av allmän plats.

#### Upprättande av detaljplan

Kostnader för upprättande av detaljplanen betalas av exploatören enligt upprättat plankostnadsavtal.

#### Förrättningskostnader

Exploatören betalar samtliga förrättningskostnader som uppstår när detaljplanen genomförs, detta kommer att regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan kommunen och exploatören.

#### Inlösen och ersättning

De markområden som planläggs som allmän plats och i dagsläget inte ägs av Botkyrka kommun ska överlåtas till kommunen. Samtliga marköverlåtelser mellan kommunen och exploatören kommer att ingå i det exploateringsavtal som ska tecknas.

#### Gatukostnader

Kostnader för utförande av gator som uppstår när detaljplanen genomförs regleras i det exploateringsavtal som upprättas mellan Botkyrka kommun och exploatören.

#### VA-kostnader

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatören enligt kommunens vid tillfället gällande VA-taxa.

#### **Tekniska frågor**

##### Värme

Den nya bebyggelsens lösning för uppvärmning är inte ännu bestämd men kommer sannolikt vara genom fjärrvärme eller bergvärme. Södertörns Fjärrvärme AB har fjärrvärmeledningar i nära anslutning till planområdet.

##### Telekommunikation

Fiber genom Botkyrka Stadsnät och Skanova finns i anslutning till området, tillkommande bebyggelse kan anslutas till nätet.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Sammanfattning av MKB

En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) (2022-12-20) har tagits fram inom planarbetet. Nedan sammanfattas planförslagets miljökonsekvenser enligt MKB.

### Miljökonsekvenser

#### *Kulturmiljö och landskapsbild*

Planförslaget riskerar att påverka det sammanhängande skogsbyn som omger Älvestas historiska odlingslandskap. Enligt förslaget kommer byggnadernas övre delar och hela taket att höja sig över trädridan längs Hågelbyleden eftersom de träd som föreslås för plantering inte är tillräckligt stora. De kommer därmed inte att ha uppnått den höjd som krävs för att byggnaderna ska skymmas i så stor utsträckning att det historiska landskapet blir rådande i vyn från Älvesta, till horisontåret 2035. Därför riskerar planförslaget att medföra stora negativa konsekvenser för befintliga kulturmiljövärden och bedöms därmed riskera att påtagligt skada riksintresset Bornsjön.

Den omfattande förekomsten av bronsålderslämningar riskerar att fragmenteras på grund av planförslaget, då ny bebyggelse uppförs mellan de två höjdstråken väster respektive öster om Hågelbyleden. Det bedöms kunna medföra små till måttliga negativa konsekvenser för bronsålderslandskapet.

Planförslaget påverkar landskapsbilden och bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser för dalgången och utblickar från större avstånd, och stora negativa konsekvenser lokalt kring planområdet. Planerad bebyggelse riskerar att splittra den idag sammanhängande agrart präglade utblicken från Älvesta samt till viss del bryta kontakten mellan Hågelby hage och betesmarkerna norr om planområdet.

Under förutsättning att planen medger ett tillräckligt visuellt och fysiskt hänsynsavstånd till gravfältet söder om planområdet, bedöms den medföra små negativa effekter och konsekvenser på gravfältet och dess kulturmiljövärden. Planbestämmelser avseende kulörer, material och utformning riskerar att framställa kravet på variation på bekostnad av anpassning till omgivande traditionellt uppförda historiska byggnader. Gestaltungsprogrammets förslag på kulörpalett i egenskap av jordfärger är positivt för kulturmiljön.

### *Naturmiljö*

En utbyggnad enligt planförslaget ger effekten att en möjlig livsmiljö för pollinatörer i åkermarkens kant försvinner när marken hårdgörs, samt att bebyggelse med barriäreffekt etableras i ett regionalt och kommunalt viktigt spridningsstråk för barrskogsarter och i ett kommunalt viktigt spridningsstråk för sand- och gräsmarksarter. Negativa konsekvenser bedöms uppstå för de lokala spridningssambanden för barrskogsarter samt för sand- och gräsmarksarter. Den nya bebyggelsen kan även antas utgöra någon form av hinder för klövtiltets rörelser genom området, med den eventuella effekter att djuren i högre grad rör sig över eller i anslutning till Hågelbyleden med en förhöjd risk för viltolyckor som följd.

I detaljplanen finns förslag på åtgärder som bedöms medföra vissa positiva effekter för områdets naturvärden kopplade till lövsträdsmiljöer och för spridningssamband för eklevande insekter, när enskilda träd som uppfyller vissa kriterier skyddas.

### *Vattenmiljö*

Den planerade exploateringen av planområdet, tillsammans med framtida klimatförändringar, beräknas medföra ökade dagvattenflöden och föroreningsbelastning.

Om föreslagna dagvattenlösningar anläggs bedöms sammantaget positiva effekter och konsekvenser uppstå eftersom tillskottet av de föroreningar som idag går att hantera inom ramen för detaljplanen skulle minska. Det medför ökade möjligheter för kommunen att klara miljö kvalitetsnormerna för recipienten Älvestaån. Det är i nuläget fosfor, kväve, PBDE och kvicksilver som förhindrar recipienten Älvestaån att nå god status. Med föreslagen dagvattenlösning beräknas tre av ämnena nå en bättre situation medan ett ämne (kvicksilver) beräknas kunna öka. Dock är kvicksilver undantaget för de framtida målen.

Om tillräcklig dagvattenrening inte anläggs bedöms planförslaget leda till att föroreningshalter i dagvatten ökar jämfört med nuläget.

### *Rekreation och friluftsliv*

Små negativa konsekvenser bedöms uppstå för rekreativa upplevelsevärdena till följd av planförslaget. När byggnader uppförs i närheten av kanten till

skogen försvinner delvis det visuella intrycket och utblicken mot de öppna landskapen.

Med lämplig gestaltning i kommande skeden kan dock planförslaget medföra positiva effekter i form av förbättrad tillgänglighet.

### **Ianspråktagande av jordbruksmark**

Större delen av planområdet är idag belagt med stenmassor. Innan stenmassorna lades dit utgjordes marken av jordbruksmark. Möjligheten att återställa marken till jordbruksmark har inte utretts. Det är därför i nuläget osäkert om marken går att återställa till jordbruksmark eller ej. Utifrån avgränsningssamråd med länsstyrelsen (2022-09-05) utgår planförslaget från att marken går att återställa till jordbruksmark.

Med utgångspunkten att marken kan återställas till jordbruksmark innebär ett ianspråktagande att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken aktiveras. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

### *Planförslagets konsekvenser*

En lokaliseringsanalys för ianspråktagande av jordbruksmark (2022-12-21) har tagits fram utifrån 3 kap. 4 § miljöbalken. Alternativa lokaliseringar för ett sammanhängande verksamhetsområde i norra delen av kommunen har studerats. Bedömningen är att föreslaget planalternativ utgör den mest lämpliga lokaliseringen för att uppnå syftet med en sammanhållen utveckling av ett verksamhetsområde i norra Botkyrka. Det bedöms inte finnas någon annan lokalisering som är godtagbar ur samhällsbyggnadssynpunkt. Effekten av att planområdet bebyggs i enlighet med planförslaget blir att den brukningsvärda jordbruksmarken som idag finns inom området oåterkalleligen försvinner.

Även en alternativ utformning av planområdet har analyserats som skulle innebära att undanta jordbruksmarken från exploatering, alternativt undanta jordbruksmarken och istället exploatera andra ytor i planalternativets närhet. Kommunens bedömning är att om jordbruksmarken undantas försvåras utveckling i enlighet med planeringsinriktning i kommunens översiktsplan, Kommunens bedömer även att det omöjliggör för Södra Porten-projektet att realiseras då det inte blir ekonomiskt hållbart. Att undanta jordbruksmarken och istället exploatera närliggande ytor bedöms inte godtagbart ur samhällsbyggnadssynpunkt, främst då terrängen har stora höjdskillnader, samt att det skulle innebära negativ påverkan på höga natur- och kulturvärden.

### **Sociala konsekvenser**

Planförslaget är en del av Södra Porten som bidrar till att tillgodose utvecklingen av nya arbetstillfällen vilket är positivt både ur ett kommunalt och regionalt perspektiv.

Idag finns en obalans i Stockholmsregionen vad gäller bostäder, infrastruktursatsningar och arbetsplatser. Befolkningsmässigt bor det ungefär lika många personer norr och söder om regioncentrum men två tredjedelar av arbetsplatserna ligger på den norra sidan. Utbyggnaden av Södra Porten bidrar till att jämna ut denna obalans.

En utveckling av arbetstillfällen i Södra Porten bidrar till att boende i södra Stockholm kan få kortare pendlingsstider mellan arbetsplats och bostad och därigenom en ökad livskvalitet. Fler pendlingsresor söderut bidrar även till att befintlig regional infrastruktur används mer effektivt eftersom flest pendlingsresor i regionen idag sker norrut.

Arbetslösheten i kommunen är idag hög i förhållande till regionen. Genom tillskapandet av arbetstillfällen ökar Botkyrkabornas möjlighet till egenförsörjning. Tillgången till arbete, goda arbetsförhållanden och en bra inkomst möjliggör Botkyrkabornas val i livet, trygga levnadsförhållanden, en meningsfull vardag och god hälsa för individ och familj. Arbetsplatser genererar också mer liv och rörelse i området.

Som en del av Södra Porten bidrar planförslaget även till att påbörja utvecklingen av en mer sammanvävd stadsstruktur i norra Botkyrka med förbättrade offentliga rum och nya rörelsemönster.

### Barnkonsekvenser

Även om barn inte är målgruppen för den föreslagna bebyggelseutvecklingen så bedöms barn ändå besöka och vistas i området. Därmed är utformningen av området viktigt även ur ett barnperspektiv.

Några av förslagen i detaljplanen bidrar till bättre miljöer för barn. Bland annat föreslås förbättrade gaturum vid Kumla gårdsväg och Hågelbyleden med större fokus på gång-, cykel- och kollektivtrafik och vid Kumla gårdsväg föreslås bebyggelse med entréer mot gatan. Därmed blir de allmänna gatorna längs planområdet tryggare och trafiksäkrare för barn.

Inom planförslaget möjliggörs nya verksamheter och industri som kan generera tung trafik vilket är negativt ur ett barnperspektiv. Planförslaget är utformat så att lastning ska ske inom kvarteren och bort från gatan vilket skapar en trafiksäkrare situation på gatorna där barn vistas. I det fortsatta planarbetet kommer frågor kopplade till barnperspektivet bearbetas ytterligare.

### Rekreation

Planförslaget bidrar till både positiva och negativa konsekvenser för rekreation, se avsnittet **Friytor** på sida 33.

## SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson  
Planchef

Felicia Sellgren  
Planarkitekt

### Medverkande tjänstepersoner

Åsa Anderljung

Dan Arvidsson

Simon Aspenberg

Frida Herbertstorp

Tove Hedman

Amina Malmkvist-Garba

kultur- och fritidsförvaltningen

miljöenheten

mark- och exploateringsenheten

VA-enheten (konsult, Afry)

stadsmiljöenheten (konsult, Bjerking)

stadsmiljöenheten